



Sygn. akt III CSKP 26/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)
SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Gminy K.
przeciwko B. W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 stycznia 2021 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 9 stycznia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700,-
(dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego,**
- 3) przyznaje adwokatowi J.S., prowadzącemu Kancelarię
Adwokacką w (...), od Skarbu Państwa Sądu Apelacyjnego w (...)
kwotę 2.700,- (dwa tysiące siedemset) zł, powiększoną o należną
stawkę podatku od towarów i usług, tytułem kosztów**

**nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej B.W.
w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. pozwem, złożonym w dniu 29 sierpnia 2016 r., wniosła zasądzenie od pozwanej B. W. kwoty 195 624,88 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 kwietnia 2016 r. tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Nakazem zapłaty z dnia 26 września 2016 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy w K. uwzględnił żądanie pozwu w całości, a po rozpoznaniu sprawy w następstwie wniesienia przez pozwaną sprzeciwu wyrokiem z dnia 8 marca 2017 r. oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny w (...) reformatoryjnym wyrokiem z dnia 9 stycznia 2018 r. zasądził na rzecz powódki kwotę 195 624,88 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 kwietnia 2016 r. i obciążył pozwaną kosztami postępowania w obu instancjach.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była tożsama. Ustalono, że Gmina K. zawarła w dniu 29 grudnia 2010 r. z R. i B. W. umowę sprzedaży do wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...) za cenę 21 293 zł, przy zastosowaniu bonifikaty wynoszącej 90%. W umowie zastrzeżono, że kwota odpowiadająca równowartości udzielonej bonifikaty podlega zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości, gdy nabywca lub jego osoba bliska nabywcy zbędzie lokal mieszkalny lub wykorzysta go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat od dnia nabycia. Umową z dnia 8 marca 2011 r. R. W. darował B. W. przysługujący mu udział w lokalu, a prawo własności lokalu weszło w całości do majątku osobistego B. W. Dnia 11 marca 2011 r. B. W. zawarła z J. i W. D. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu i ustanowiła na rzecz nabywców hipotekę kaucyjną do kwoty 320 000 zł na zabezpieczenie ich roszczeń związanych z umową i przyszłym nakładami na lokal. Cena, wynosząca 205 000 zł, miała być uiszczona przez zaliczenie zadatku w kwocie 67 857,69 zł i dwie raty, pierwszą w kwocie 92 142,31 zł płatną w terminie trzech dni od zawarcia umowy przedwstępnej i

drugą w kwocie 45 000 zł płatną w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony oświadczyły, że wydanie lokalu mieszkalnego nastąpiło w dniu 2 stycznia 2011 r., a kupujący są wyłącznie uprawnieni do zajmowania, wynajmowania, użyczenia i wydzierżawiania lokalu. Pozwana wymeldowała się z lokalu przy ul. (...) w dniu 14 marca 2011 r. Do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz kupujących nie doszło. Pismem z dnia 17 marca 2016 r. Gmina K. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 195 624,88 zł tytułem zwrotu bonifikaty. Pozwana w dniu 3 kwietnia 2012 r. nabyła lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 103,7 m² znajdujący się w budynku nr (...), położonym w miejscowości Z. za cenę 448 770 zł, a po jego podziale sprzedała w dniu 11 kwietnia 2013 r. lokal (...) za cenę 290 000 zł i w dniu 11 maja 2013 r. lokal nr 2 za cenę 315 000 zł. Rodzina pozwanej ostatecznie zamieszkała na nabytej w dniu 19 czerwca 2013 r. nieruchomości w T., na której wybudowała dom mieszkalny. Pozwana twierdzi, że ma ograniczenia ruchowe, lokal przy ulicy J. nie zaspakajał potrzeb mieszkaniowych rodziny, składającej się z dwóch osób dorosłych i trojga dzieci, ponadto środki uzyskane w związku z umową przedwstępną przeznaczyła na nabycie, w sposób opisany wyżej, lokalu w miejscowości Z.

Sąd Apelacyjny nie podzielił oceny prawnej Sądu pierwszej instancji, który uznał, że brak podstaw do żądania zwrotu bonifikaty gdyż, skoro nie doszło do przeniesienia własności, nie została spełniona przesłanka zbycia lokalu a termin 5 lat od dnia nabycia przewidziany w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie rozpoczął biegu. Sąd ten przyjął ponadto, że nawet gdyby została spełniona kolejna przesłanka, polegająca na „wykorzystaniu lokalu na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty”, to roszczenie nie powstałoby wobec wykorzystania środków, uzyskanych po zawarciu umowy przedwstępnej, na nabycie własności innej nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5b ustawy o gospodarce nieruchomościami). Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwana została zameldowana i, jak sama przyznała, zamieszkiwała przez okres około jednego roku (nie precyzując terminu) z babcią, będącą najemczynią lokalu przy ul. (...). Analizując sytuację rodzinną i osobistą pozwanej, fakt bezzwłocznego wydania oraz przekazania wszystkich uprawnień związanych z lokalem J. i W. D. przyjął, że już w dacie zawarcia umowy z Gminą

K. lokal nie był zajmowany ani przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny W. Stwierdził, że najpóźniej od daty wydania małż. D., tj. 2 stycznia 2011 r., był on wykorzystywany na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, zatem zachodzi podstawa do zastosowania art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd wskazał, że skoro bonifikata przewidziana w art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i jest uzasadniona celem społecznym, polegającym na ułatwieniu nabycia przez dotychczasowego najemcę lokalu, stanowiącego jego centrum życiowe, to zachodzi konieczność ścisłej wykładni przepisów regulujących zasady jej przyznawania. Uznał, że wykorzystanie środków pochodzących z umowy przedwstępnej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej rodziny nie ma znaczenia, bowiem pozwana wykorzystała lokal na inne cele, jak uzasadniające udzielenie bonifikaty. Stwierdził, że w realiach sprawy nie sposób dopatrzyć się nadużycia prawa podmiotowego przez stronę pozwaną (art. 5 k.c.), gdyż nie zachodzą szczególne okoliczności świadczące o tym, że roszczenie o zwrot nie da się pogodzić z zasadami słuszności. Gmina musi racjonalnie gospodarować środkami publicznymi, zaspakajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców, które wymagają wydatków. Pozwana nabyła lokal, w którym nie zamierzała mieszkać i uzyskała wzbogacenie o kwotę bonifikaty. Powstanie obowiązku zwrotu jej równowartości jest sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nieruchomością, nabytą poprzez wykorzystanie środków publicznych.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w całości. Dochodząc uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, ewentualnie uchylenia orzeczenia i rozstrzygnięcia co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa powołała kasacyjną podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). W jej ramach wskazała na błędną wykładnię, a w następstwie błędne zastosowanie art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2a pkt 5 b ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 5 k.c. poprzez odmowę zastosowania.

Sąd Najwyższy zważył:

Podstawa kasacyjna w części odnoszącej się do art. 68 ust. 2a pkt 5 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest oczywiście chybiona. Po pierwsze - ust. 2a pkt 5 b tego przepisu został wprowadzony do porządku prawnego z dniem 29 sierpnia 2015 r. (Dz. U. 2015, poz. 1180), podczas gdy relewantne czynności faktyczne i prawne podejmowano w okresie od dnia 29 grudnia 2010 r. do dnia 3 kwietnia 2012 r. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem obowiązek zwrotu bonifikaty stanowi sankcję naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, stąd o tym, czy dana czynność skutkuje powstaniem tego obowiązku rozstrzygają przepisy obowiązujące w chwili tego zdarzenia (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZP 87/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 84, z dnia 30 marca 2012 r., III CZP 4/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 116, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011r., II CSK 103/11, nie publ., z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 294/11, nie publ., z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 356/11, nie publ.). Po drugie - ust. 2a w brzmieniu uprzednim wyłączał stosowanie ust. 2, przewidującego obowiązek zwrotu przez nabywcę kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, w ściśle oznaczonych przypadkach, tj. (i) zbycia na rzecz osoby bliskiej, między jednostkami samorządu terytorialnego, między jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, przy czym przez zbycie rozumieć należy, zgodnie z definicją ustawową (art. 4 pkt 3b), dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste, (ii) zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, (iii) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Przesłanka dotycząca zbycia na rzecz osoby bliskiej została zatem spełniona tylko w odniesieniu do czynności darowizny udziału w prawie własności lokalu dokonanej w dniu 8 marca 2011 r. pomiędzy R. W. a B. W., ale obowiązek zwrotu bonifikaty w zakresie tak nabytego prawa przeszedł na obdarowaną na mocy art. 68 ust. 2b (por. uchwała

Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 30/13, OSNC 2014, nr 1, poz. 6, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 274/13, z dnia 30 marca 2014 r., II CSK 367/13). Po trzecie - zwolnienie z obowiązku zwrotu dotyczy wyłącznie pierwotnego nabywcy, a nie osoby bliskiej, na rzecz której zbył lokal. Prawna podstawa zwrotu jest odrębna od sprzedaży lokalu, a źródłem zobowiązania jest przepis ustawy, tj. art. 68 ust. 2. Zawarte w nim pojęcie "kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji", nie jest tożsame ze "zwrotem bonifikaty", której osoba bliska nie uzyskała. Art. 68 ust. 2b ma charakter przepisu odsyłającego, zezwalającego na stosowanie ust. 2 jedynie odpowiednio. Osoba bliska nie może się zatem powoływać na wyłączenia przewidziane w art. 25 ust. 2a pkt 5 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, OSNC-ZD 2011, nr A, poz. 15). Oznacza to, że ciążący na pozwanej obowiązek zwrotu części bonifikaty, odpowiadającej wartości udziału nabytego od R. W., ma charakter bezwzględny.

Do rozważenia pozostaje zatem jedynie zarzut odmowy zastosowania art. 5 k.c. Klauzula generalna zawarta w tym przepisie wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych, takich jak "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/05, OSN 1999 nr 4, poz. 75). Sąd Najwyższy wielokrotnie odnosił się do kwestii nadużycia prawa podmiotowego przez organy samorządowe dochodzące zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia

25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 484/11, z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 540/11, z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16). Podkreślał, że klauzula generalna przewidziana w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących. Udzielenie bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu komunalnego, uzyskany kosztem środków publicznych, który stawia go w lepszej sytuacji od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez nabycie mieszkań po cenie rynkowej. Kierunkowa pomoc ułatwiająca stabilizację dotychczasowych stosunków prawnych związanych z korzystaniem lokalu poprzez umożliwienie uzyskania „mocniejszego prawa” nie może być zrównana z ułatwieniem pozyskania środków pieniężnych, obejmujących różnicę pomiędzy ceną sprzedaży i odsprzedaży prawa do lokalu, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w dowolny wybrany sposób ani umożliwiać uzyskanie nieuzasadnionych korzyści z obrotu lokalami mieszkalnymi. Zarzuty skargi kwestionujące prawidłowość stanowiska Sądu Apelacyjnego w tym przedmiocie nie znajdują dostatecznego oparcia w okolicznościach sprawy. Potwierdzona przesłanka zwrotu polegała na wykorzystaniu lokalu na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Fakt ten nie budził wątpliwości i dotyczył już okresu poprzedzającego nabycie lokalu. Pomiędzy tą czynnością a zawarciem umowy przedwstępnej zachodził krótki odstęp czasowy (2,5 miesiąca), wydanie nastąpiło wcześniej, a przekazanie przyszłym nabywcom większości uprawnień właścicielskich przewidzianych art. 140 k.c. i zabezpieczenie ich ewentualnych roszczeń majątkowych hipoteką w wysokości 320 000 zł świadczyło o zamiarze trwałego wyzbycia się praw do lokalu. Niebagatelna była także kwota przysporzenia przekraczająca blisko dziesięciokrotnie cenę nabycia. Odmowa uwzględnienia powództwa spowodowałaby zatem rażąco niesprawiedliwe skutki, nie akceptowalne z punktu widzenia norm etycznych i powszechnie uznawanych wartości, których urzeczywistnieniu prawo powinno służyć.

Z tych względów Sąd Najwyższy, wobec braku uzasadnionej podstawy kasacyjnej, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw